

**GARAGENPLATZ I 4 ZIMMER I SÜDSEITIGE TERRASSE I
absolute Ruhelage I moderne Ausstattung**



Objektnummer: 7311/701

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,23 m ²
Nutzfläche:	95,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.612,35 €
Kaltmiete	1.807,59 €
Betriebskosten:	195,24 €
USt.:	191,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



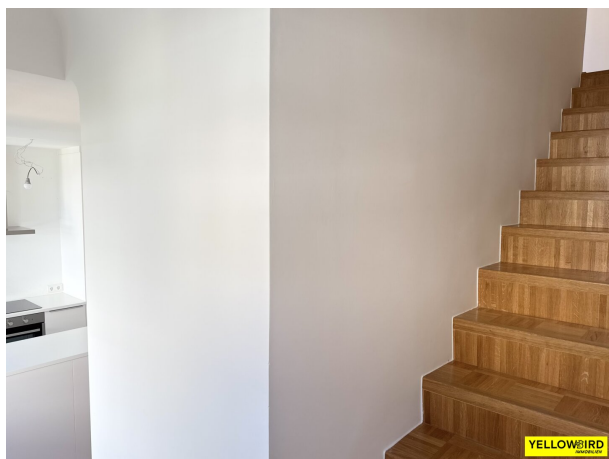
Pauline Tertilt













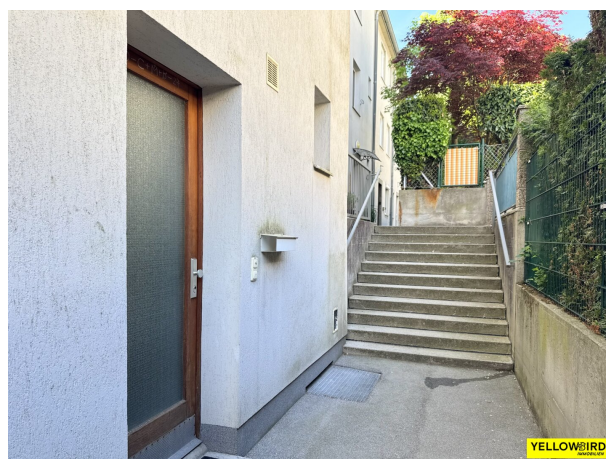












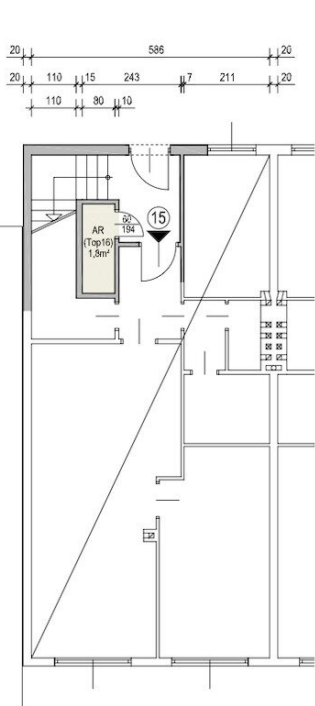


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

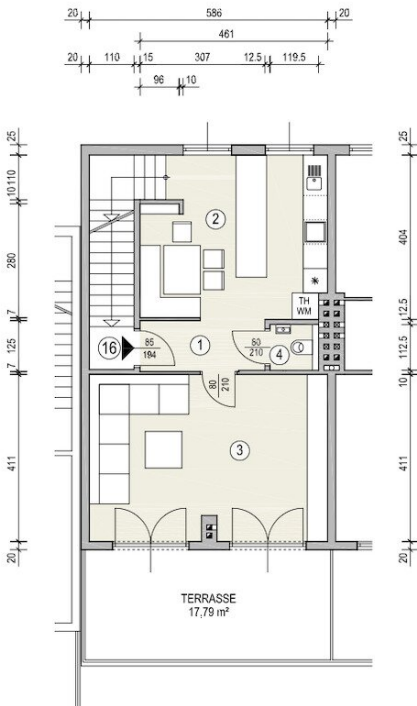


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

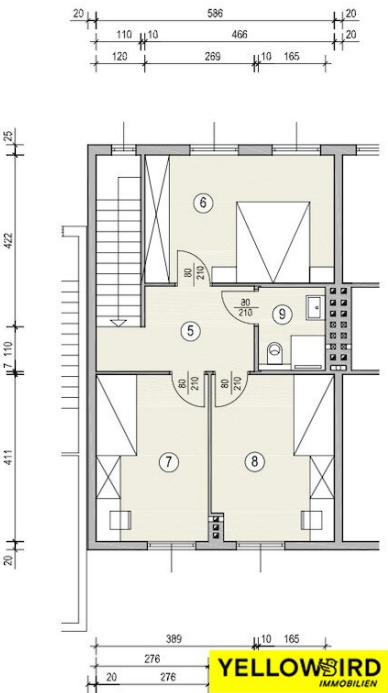
ERDGESCHOSS



1.STOCK



2.STOCK



Objektbeschreibung

Diese ca. 95 m² große **4-Zimmer-Maisonette-Wohnung** befindet sich im 1. Stock und erstreckt sich über **2 Geschosse**. Sie überzeugt durch **helle Räume, moderne Ausstattung**, die **absolute Ruhelage** im Grünen und die **großzügige südseitige Terrasse**.

HIGHLIGHTS:

- Große, helle Räume (keine Dachschrägen)
- Südseitige Terrasse mit Grünblick
- Voll ausgestattete, moderne Küche
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- Garagenplatz (im Bruttomietpreis inkludiert)
- Separater Abstellraum im EG des Hauses
- Viel Tageslicht (Orientierung: N/S)
- Öffentliche Anbindung: Nußdorf (S40 und D-Wagen)
- Lebensmittelgeschäfte, Banken, Schulen und Restaurants (Heuriger) wenige hundert Meter entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG
- BAUJAHR: 1968 (Neubau)

- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 95,23 m²
- TERRASSE: 17,73 m²
- ERDGESCHOSS: Abstellraum (ca. 1,8 m²)
- 1. STOCK: ca. 46,70 m² (Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Toilette)
- 2. STOCK: ca. 48,53 m² (Vorraum, 3 separate Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette)
- MÖBLIERT: Küche und Badezimmer
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- BADEZIMMER: Bodentiefe Dusche, Waschtisch, Toilette (Marke GROHE und LAUFEN)
- TOILETTE: 2 (separat und im Badezimmer)
- VERKEHRSANBINDUNG: NUSSDORF (S40 und D-Wagen)
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in ca. 300m Gehweite
- RAUMHÖHE: 2,70m

KOSTEN:

- BRUTTOMIETE: 1.999,00 €
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt: 195,24 €

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap